

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2020/DS-PT
Ngày 17 - 9 - 2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Chiến và ông Lê Quốc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thúy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST, ngày 25 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2020/QĐ-PT ngày 24-8-2020 và quyết định hoãn phiên tòa số: 54/2020/QĐDS-PT ngày 10 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Mạnh H (có mặt), bà Trần Thị N (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị N: Ông Trương Mạnh H.

Địa chỉ: Số Y, đường N, phường K, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc - Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S.

Địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông - Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Phan Thị Q.

Địa chỉ: Tổ R, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông (Chị Q là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 9 năm 2020) - Có mặt.

Người làm chứng:

- Bà Phạm Thị H; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.
- Ông Vũ Xuân T; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.
- Anh Trần Công T; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.
- Chị Phạm Thị H; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 09 năm 2017 và các văn bản trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trương Mạnh H, bà Trần Thị N trình bày: Ngày 17-10-2013 vợ chồng ông H, bà N có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S 02 diện tích đất gồm: 01 diện tích đất 3.780m² và 01 diện tích đất khoảng 7.000m². Đất khi chuyển nhượng đã trồng tiêu và cà phê, trong phần diện tích 7.000m² có 6,5m chiều ngang là đất mặt đường QL14, đất tọa lạc tại thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Khi chuyển nhượng đất đã được cấp GCNQSDĐ, một sổ đứng tên Trần Thị N và một sổ đứng tên Trương Mạnh H. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, không có công chứng chứng thực. Nguồn gốc đất do ông H, bà N nhận chuyển nhượng vào năm 1995 và đến năm 2003 được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ. Nội dung giấy tờ mua bán mua bán các bên thỏa thuận như sau:

- Ông Trương Mạnh H, bà Trần Thị N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S diện tích đất trồng cà phê và hồ tiêu tại thửa đất số 02, 04, tờ bản đồ số 64 phần đất mặt đường QL14 chạy sâu vào đến tiêu là của anh H, chị N với diện tích chuyển nhượng 3.780m²

- Diện tích đất trồng cà phê khoảng 7.000m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 64 tại phần đất theo QL14 bà Nguyễn Thị S và chị Phan Thị Q được quyền sở hữu 6,5m, phần còn lại đất mặt đường QL14 của anh H, chị N và Nguyễn Văn T. Do không đủ điều kiện tách riêng biệt từng nhà nên sẽ sang nhượng toàn bộ thửa số 13 tờ bản đồ số 64 cho bà Nguyễn Thị S. Bà S có trách nhiệm cung cấp giấy chuyển nhượng đất, ký các giấy tờ theo quy định để tạo điều kiện cho anh H, chị N và anh T sang nhượng đất còn lại khi có nhu cầu.

Tại thời điểm giao đất thì có chị Q con ruột của bà S ra nhận mô mốc, bà Sáu không có mặt do bà bị ốm. Khi giao đất thì ngoài chị Q còn có một số người làm chứng chứng kiến việc giao đất gồm anh Trần Công T; anh Ngô Văn H; bà Phạm Thị H là trưởng thôn và một số người khác chứng kiến. Khi giao đất cho chị Q các bên xác định đất từ mặt đường QL14 vào lấy hàng tiêu đầu tiên làm ranh giới, phần đất phía dưới là đất chuyển nhượng cho bà S và phần đất phía trên là đất còn lại của ông H, bà N, hiện nay hàng tiêu này vẫn còn. Khi ông H, bà N chuyển nhượng phần đất giáp QL14 cho người khác thì bà S ra tranh chấp cho rằng đất này là của bà.

Hiện nay bà S đã làm thủ tục sang tên đứng tên GCNQSDĐ toàn bộ diện tích chuyển nhượng trong đó có phần diện tích đang tranh chấp và phần diện

tích đất còn lại của ông H, bà N. Vì vậy ông H, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị S trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 493m², tứ cận: phía Đông giáp đất ông H dài 29m; phía Tây giáp đất bà S dài 29m; phía Nam giáp đất bà S dài 17m; phía Bắc giáp đất ông V dài 17m.

Sau khi đo đạc xác định phần đất tranh chấp có diện tích 100,1m², ông H, bà N đồng ý diện tích tranh chấp theo kết quả đo đạc.

Ngày 30-5-2019 ông H, bà N có đơn yêu cầu sửa đổi nội dung khởi kiện. Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-12-2013 có diện tích là 108,3m², có tứ cận: phía Đông giáp đất ông H dài 10,9 m, phía tây giáp đất ông H dài 9,8 m, phía nam giáp đất bà S dài 10,49 m, phía bắc giáp đất ông T dài 11 m và phần diện tích đất tranh chấp có diện tích là 73,2m² có tứ cận: phía Đông giáp đất ông H dài 9,8 m, phía tây giáp đất bà S dài 6,8 m, phía nam giáp đất bà S dài 10,3 m, phía bắc giáp đất bà S dài 7,4 m, đất tọa lạc tại thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị S phải trả lại phần đất còn lại của ông H, bà N, theo kết quả đo đạc có diện tích 139,6m², tứ cận: phía Đông giáp đất ông H; phía Tây giáp đất ông H; phía Nam giáp đất bà S; phía Bắc giáp đất ông T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày: Vào ngày 17-10-2013 bà Nguyễn Thị S có nhận chuyển nhượng của ông Trương Mạnh H và bà Trần Thị N diện tích đất trồng cà phê, tiêu ở thôn Q, xã N với giá 740.000.000 đồng. Tuy nhiên khi hai bên viết giấy chuyển nhượng thì bà bị tai nạn ở quê không vào được nên con gái bà là chị Phan Thị Q đứng ra ký giấy mua bán và ra thực địa giao đất thì chị Q là người trực tiếp nhận mô mốc do ông H chỉ chứ bà không có mặt. Trong giấy tờ ghi người mua là tôi và chị Q nhưng thực tế chỉ một mình tôi bỏ tiền ra mua chứ không mua chung với chị Q. Với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Q trình bày: Năm 2013 chị và mẹ chị có nhận chuyển nhượng của ông H, bà N 02 phần diện tích đất trồng cà phê và tiêu, một phần diện tích trong GCNQSDĐ đứng tên bà Trần Thị N, một phần diện tích đứng tên GCNQSDĐ là ông Trương Mạnh H. Diện tích chuyển nhượng cụ thể bao nhiêu chị không nhớ. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau không có công chứng chứng thực, giá chuyển nhượng 02 phần diện tích này là 740.000.000 đồng chị và bà S đã giao tiền đầy đủ cho ông H, bà N. Sau khi đặt cọc tiền thì ông H ra thực địa chỉ ranh giới và giao đất cho chị, có ký giáp ranh với hộ liền kề là ông T và ông K, khi giao đất thì có ông T và ông H là người làm chứng. Ranh giới phần đất còn lại của ông H, bà N và phần đất chuyển nhượng cho chị và bà S thì lấy gốc tre để xác định ranh giới. Theo đó chiều dài từ QL14 đến gốc tre là đất còn lại của ông H và từ gốc tre trở xuống là đất chuyển nhượng cho chị và bà S.

Người làm chứng chị Phạm Thị H trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp tôi biết trước đây của vợ chồng anh H, chị N bán cho bà S. Nguyên nhân tranh chấp chị được biết cũng xuất phát từ việc mua bán giữa hai bên. Nội dung mua bán giữa hai bên như thế nào thì chị không biết, chị chỉ chứng kiến khi các bên ra thực địa giao đất thì có chị chứng kiến vì chị có đất giáp với đất ông H. Khi đó chị thấy các bên xác định phần đất còn lại của ông H, chị N từ đường QL14 chạy thẳng xuống đến hàng tiêu thứ hai là phần đất còn lại của ông H, bà N, còn từ hàng tiêu thứ hai trở xuống là đất bán cho bà S. Lúc đó còn có anh D ở Phòng Tài nguyên môi trường huyện Đ, vợ chồng ông H, bà N, chị Q con bà S là người ra nhận đất, chị L cũng ở gần đất và gần nhà tôi, anh Ngô Văn H; anh Trần Công T ở thôn 11, N cũng chứng kiến.

Người làm chứng chị Phạm Thị H trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp tôi biết trước đây của vợ chồng anh H, chị N bán cho bà S, hiện nay bà S đang sử dụng. Chị là trưởng thôn Q, xã N từ năm 2012 đến năm 2014, việc các bên chuyển nhượng chị không biết, khi các bên xảy ra tranh chấp đất đai thì chị ở trong ban tự quản thôn có mời đến để giải quyết vụ việc. Khi đó chị chứng kiến các bên thống nhất xác định ranh giới từ hàng tiêu trở xuống là đất bà S sử dụng còn từ hàng tiêu trở lên là đất của ông H. Các bên chỉ lấy hàng tiêu thứ hai làm mốc giới chứ không đóng cọc mốc. Sau khi các bên thống nhất ranh giới ban tự quản thôn chúng tôi có hỏi lại các bên đã thống nhất chưa thì các bên đều vui vẻ nhất trí với nhau và ký vào biên bản. Theo chị thì khi mua bán các bên đã lấy hàng tiêu xác định làm ranh giới có ban tự quản thôn chứng kiến thì cứ theo ranh giới đó sử dụng. Đất bà S sử dụng từ hàng tiêu trở xuống còn đất ông H từ hàng tiêu trở lên đến mặt đường QL14.

Người làm chứng anh Trần Công T: Nguồn gốc đất tranh chấp tôi biết trước đây của vợ chồng anh H, chị N bán cho bà S. Anh là người giới thiệu đất của anh H, chị N cho bà S mua nên tôi biết việc các bên mua bán, khi các bên viết giấy tay với nhau thì tôi, anh Ngô Văn H có ký là người làm chứng. Còn nội dung các bên thỏa thuận mua bán như thế nào thì anh không biết. Khi các bên giao đất thì có anh, anh Ngô Văn H, chị Phạm Thị H, chị L, chị Q con bà S là người nhận đất. Khi đó anh thấy các bên thống nhất xác định phần đất còn lại của ông H, chị N từ đường QL14 chạy thẳng xuống đến hàng tiêu thứ hai là phần đất còn lại của ông H, bà N, còn từ hàng tiêu thứ hai trở xuống là đất bán cho bà S.

Người làm chứng ông Vũ Xuân T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp tôi biết trước đây của vợ chồng anh H, chị N bán cho bà S vì đất đất tôi giáp ranh với phần đất của ông H bán cho bà S, hiện nay đất ông giáp ranh với đất bà S đang sử dụng. Nội dung mua bán giữa hai bên như thế nào thì ông không biết,

chỉ khi các bên xảy ra tranh chấp tôi là thành viên tổ hòa giải của thôn khi tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên thì ông mới biết. Khi các bên giao đất không có mặt ông và ông không chứng kiến. Ranh giới giữa đất ông và đất bà S đang sử dụng là rõ ràng từ thời ông H, bà N là chủ đất cũ còn sử dụng. Hiện nay bà S về sử dụng ranh giới này các bên cũng thống nhất không tranh chấp gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 25-6-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, quyết định: Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2, 4 Điều 91; khoản 2 Điều 143; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 167, Điều 188, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Mạnh H, bà Trần Thị N.

1. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-12-2013 có diện tích theo GCNQSDĐ là 73,2m², có tứ cận: phía Đông giáp đất ông H dài 9,8 m, phía tây giáp đất bà S dài 6,8m, phía nam giáp đất bà S dài 10,3m, phía bắc giáp đất bà S dài 7,4m.

Buộc bà Nguyễn Thị S phải trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 100.1 m² có tứ cận tứ cận: phía Đông giáp đất ông H dài 13.35m; phía Tây giáp đất bà S dài 11.15m; phía Nam giáp đất bà S dài 10.35m; phía Bắc giáp đất ông T dài 6.37m, đất tọa lạc tại thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-12-2013 có diện tích theo GCNQSDĐ là 108,3m², có tứ cận: phía Đông giáp đất ông H dài 10,9m; phía Tây giáp đất ông H dài 9,8m; phía Nam giáp đất S dài 10,49m; phía Bắc giáp đất ông T dài 11m.

Buộc bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho ông Trương Mạnh H, bà Trần Thị N diện tích đất theo đo đạc thực tế là 139,6m², có tứ cận: phía Đông giáp đất ông H dài 12.82m; phía Tây giáp đất ông H dài 13.35m; phía Nam giáp đất bà S dài 10.49m; phía Bắc giáp đất ông T dài 11.49m, đất tọa lạc tại thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Kiến nghị UBND huyện Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 782945 UBND huyện Đ cấp ngày 31-12-2013 đứng tên bà Nguyễn Thị S để cấp lại cho ông Trương Mạnh H, bà Trần Thị N theo diện tích, tứ cận thực tế như sau:

+ Diện tích 100.1 m² có tứ cận: phía Đông giáp đất ông H dài 13.35m; phía Tây giáp đất bà S dài 11.15m; phía Nam giáp đất bà S dài 10.35m; phía Bắc giáp đất ông T dài 6.37m, đất tọa lạc tại thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

+ Diện tích 139,6m², có tứ cận: phía Đông giáp đất ông H dài 12.82m; phía Tây giáp đất ông H dài 13.35m; phía Nam giáp đất bà S dài 10.49m; phía Bắc giáp đất ông T dài 11.49m, đất tọa lạc tại thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Trương Mạnh H, bà Trần Thị N có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp đất cho ông Trương Mạnh H, bà Trần Thị N theo quy định của Luật Đất đai đối với diện tích thực tế theo kết quả đo đạc là diện tích đất tranh chấp là 100,1 m², có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông H dài 13.35m; phía Tây giáp đất bà S dài 11.15m; phía Nam giáp đất bà S dài 10.35m; phía Bắc giáp đất bà S dài 6.37m, đất tọa lạc tại thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và diện tích đất còn lại của ông H, bà N là 139,6m², có tứ cận: phía Đông giáp đất ông H dài 12.82m; phía Tây giáp đất ông H dài 13.35m; phía Nam giáp đất bà S dài 10.49m; phía Bắc giáp đất ông T dài 11.49m, đất tọa lạc tại thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại GCNQSDĐ theo đúng hiện trạng và diện tích thực tế sử dụng.

(Có mảnh trích đo địa chính số 16-2019 kèm theo)

Buộc ông Trương Mạnh H, bà Trần Thị N phải trả cho bà Nguyễn Thị S 200.000 đồng giá trị của cây bơ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10-7-2020 bị đơn bà Nguyễn Thị S kháng cáo và ngày 08-9-2020 bà Nguyễn Thị S có đơn bổ sung kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án dân sự số: 22/2020/DS-ST ngày 25-6-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- **Về tố tụng:** Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- **Về nội dung:** Sau khi phân tích, đánh giá về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Trong vụ án yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đối chiếu với các quy định của pháp luật. Đề

ngợi Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thời hạn kháng cáo: Ngày 10-7-2020, bị đơn bà Nguyễn Thị S kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 25-6-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song trong thời hạn, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn và toàn bộ bản án sơ thẩm Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Ngày 17-10-2013 giữa ông Trương Mạnh H và bà Nguyễn Thị S có thỏa thuận sang nhượng một diện tích đất rẫy 3.780 m² tại thửa đất số 02, 04 tờ bản đồ 64 và khoảng 700 m² trồng cà phê thuộc thửa đất số 13 tờ bản đồ 64, bà S, chị Q được sử dụng 6,5m mặt đường. Do diện tích còn lại không đủ nên làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cho bà S đứng tên. Khi ông H có nhu cầu sang nhượng đất thì bà S có nghĩa vụ cung cấp giấy chứng nhận cho ông H đây là nội dung thỏa thuận được ghi trong giấy thỏa thuận ngày 17-10-2013. Tuy bà S không công nhận ông H còn đất nhưng bà S thừa nhận nội dung và chữ ký trong giấy thỏa thuận. Vì vậy, có căn cứ để xác định trong thửa đất số 13 hiện bà S đứng tên thì còn có đất của ông H.

Tuy nhiên, do khi thỏa thuận chuyển nhượng các bên không xác định tứ cận cụ thể diện tích đất còn lại của ông H, cũng như diện tích đất đã sang nhượng cho bà S. Khi bàn giao đất thì bà S không tham gia mà chỉ có chị Q tham gia. Như vậy để xác định được ranh giới đất giữa bà S và ông H cần dựa vào chỉ ranh của các bên đương sự và người làm chứng. Trong hồ sơ vụ án thể hiện ông H và các nhân chứng bà Phạm thị H, bà Phạm Thị H1, ông Trần Công T cho rằng mốc giới giữa hai nhà là hàng tiêu thứ hai. Chị Phan Thị Q xác định mốc giới là gốc tre. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa chị Q và ông H cũng như các nhân chứng để làm rõ mốc giới khi bàn giao đất trên thực địa là gì. Quá trình xem xét thẩm định Tòa án cũng chưa xác định được vị trí mốc giới các đương sự chỉ cụ thể. Tại kết quả trích đo TĐ 16-2019 thể hiện diện tích đất tranh chấp là 100,1m², diện tích đất còn lại của ông H, bà N là 139,6m². Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06-4-2018 thì diện tích đất tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 73,2m². Tuy nhiên tại bản án của Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định diện tích tranh chấp là 100,3m² và 139, 6m² và buộc bà S trả lại hai diện tích đất trên. Theo đơn khởi kiện sửa đổi ngày 30-5-2019 thì ông H yêu cầu trả 139,6m². Như vậy,

giữa biên bản thẩm định và yêu cầu của đương sự cũng như kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là mâu thuẫn, chưa làm rõ được cụ thể yêu cầu khởi kiện của ông H.

[2.2]. Hơn nữa theo kết quả đo đạc lòng ghép mảnh trích đo địa chính thì giữa thửa đất số 02; thửa đất số 321 và thửa số 13 có một con đường từ quốc lộ 14 đến hết thửa đất. Thực tế thì trên giấy chứng nhận QSD đất không thể hiện con đường này. Con đường này nằm ngoài giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 02; thửa số 321 và thửa số 13. Cấp sơ thẩm đo cả phần diện tích của con đường này vào diện tích đất tranh chấp và phần đất buộc ông H trừ lại để buộc bà S phải trả là chưa có căn cứ. Và chưa làm rõ thực tế có con đường này hay không? Có ai đi con đường này? Nhà nước đã trừ con đường này làm đường đi chung thì có thể lấy một phần đất này giao lại cho cá nhân sử dụng không?

[2.3]. Mặt khác tại thời điểm ông H chuyển nhượng cho bà S thì Quốc lộ 14 chưa mở rộng. Kết quả thẩm định tại chỗ và bản TD16-2019 thể hiện phần đất ông H được cấp giấy chứng nhận có một phần nằm trong hành lang giao thông. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ ranh giới hành lang giao thông này được xác định từ thời điểm nào trước hay sau khi có giấy chứng nhận. Nếu sau khi được cấp giấy chứng nhận thì đã được thu hồi bồi thường hay chưa. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ cụ thể mà đã kiến nghị ủy ban nhân dân chỉ cấp lại cho ông H và bà N diện tích 100,1 m² và 139,6 m² ngoài hành lang giao thông là làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự.

[2.4]. Đối với diện tích mặt đường quốc lộ 14, tại thửa đất số 13 đứng tên ông Trương Mạnh H, hiện đang tranh chấp thì một phần ông H, bà N có sang nhượng cho anh T một phần và bà S là 6.5m chiều ngang. Nhưng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc phần đất mặt đường đã sang nhượng cho ông T và bà S để xác định diện tích đất tranh chấp và diện tích ông H, bà N trừ lại bao nhiêu để từ đó xác định có đưa ông Nguyễn Văn T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót.

[2.5]. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì bà Nguyễn Thị S và chị Phan Thị Q có cung cấp chứng cứ mới là quyết định thu hồi 27,0 m² đất tại thôn Q, xã N, huyện Đ để nâng cấp mở rộng đường Hồ Chí Minh (QL 14) đoạn qua huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đối với hộ ông (bà) Trần Thị N và tại phiên tòa phúc thẩm bà Q trình bày là thực tế khi nâng cấp, mở rộng đường Hồ Chí Minh có thu hồi một phần diện tích đất mặt đường đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ 64 đứng tên ông Trương Mạnh H, trước khi ông H làm thủ tục sang nhượng cho bà S nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

[2.6]. Đối với yêu cầu kháng cáo của những bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy do Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm và thiếu sót như đã phân tích trên, nên chưa đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2.7]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[2.8]. Từ những phân tích, đánh giá cùng với những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm nêu trên cấp phúc thẩm không thể bổ sung khác phục được mà cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

[2.9]. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Do hủy Bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Song giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị S số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001824 ngày 17-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký và đóng dấu)

Bùi Thị Ngọc